

शासनाद्वारे किंवा शासनाच्या वतीने शासकीय जमिन तथा स्थावर मालमत्ता भाडेपट्ट्याने किंवा अन्य प्रकारे लाभार्थ्याला हस्तांतरीत करताना 'शासन किंवा संबंधित जिल्हाधिकारी आणि वाटपग्रही यांच्या दरम्यान' निष्पादित होणाऱ्या हस्तांतरण दस्ताची नोंदणी करण्याच्या अनुषंगाने तसेच अशा हस्तांतरण दस्तावर देय होणाऱ्या मुद्रांक शुल्काच्या निर्धारणाच्या अनुषंगाने स्पष्टीकरणात्मक मार्गदर्शक सूचना निर्गमित करण्याबाबत.

महाराष्ट्र शासन

महसूल व वन विभाग

शासन परिपत्रक क्रमांक: मुद्रांक-२०१७/अनौ.क्र.११/प्र.क्र.१३३/म-१(धोरण)

मादाम कामा रोड, हुतात्मा राजगुरु चौक,

मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.

तारीख: २४ डिसेंबर, २०२०

वाचा :-

१. महसूल व वन विभाग, शासन परिपत्रक क्र. संकिर्ण-०५/२००६/प्र.क्र.४३/ज-१, दि.३१ ऑक्टोबर, २००६.
२. जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हा यांचे अपर मुख्य सचिव (महसूल, मुद्रांक शुल्क व नोंदणी) महोदयांना अग्रेषित पत्र क्र.२६/३डी/एल-७५/८८४०, जा.क्र.५५५८, दि.०१ ऑगस्ट, २०१५.

प्रस्तावना :-

महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम, १९६६ व त्याखालील नियम आणि वेळोवेळीच्या शासन निर्णयांन्वये विहित केलेल्या धोरणानुसार, शासकीय जमिन तथा स्थावर मालमत्ता, शासन तसेच शासनाच्या विविध यंत्रणांमार्फत अन्य शासकीय/निमशासकीय विभाग/ शासनेत्तर खाजगी व्यक्ती किंवा संस्था तथा यंत्रणा (ज्याचा उल्लेख यात यापुढे एकत्रितपणे 'उक्त लाभार्थी तथा वाटपग्रही' असा करण्यात आला आहे) यांना विविध कारणांसाठी भाडेपट्टा किंवा कब्जेहक्काने किंवा अन्य प्रकारे हस्तांतरीत तथा वाटप करण्यात येते.

२. नोंदणी अधिनियमाच्या प्रचलित तरतूदीनुसार रु.१००/-किंवा त्यापेक्षा अधिक मुल्य असलेल्या स्थावर मिळकतीच्या हस्तांतरणाबाबतच्या दस्ताची दुय्यम निबंधकाकडे नोंद करणे क्रमप्राप्त आहे. तसेच, अशा स्थावर मिळकतीच्या हस्तांतरण दस्तावर महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाच्या तरतूदीनुसार मुद्रांक शुल्क देखिल देय ठरते.

३. त्यामुळे, शासकीय जमिनी भाडेपट्ट्याने/कब्जेहक्काने देताना अथवा भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण करताना, करावयाचा करारनामा दस्त मुंबई मुद्रांक अधिनियम, १९५८ नुसार निष्पादित करणे बंधनकारक करण्याबाबत संदर्भाधीन महसूल व वन विभाग, शासन परिपत्रक क्र. संकिर्ण-०५/२००६/प्र.क्र.४३/ज-१, दि.३१ ऑक्टोबर, २००६ अन्वये सूचना निर्गमित केल्या आहेत.

४. तथापि, दरम्यान शासनास प्राप्त झालेल्या संदर्भाचे आणि जेष्ठ विधिज्ञांच्या संदर्भाधीन शासन परिपत्रकांन्वये निर्गमित सूचनांच्या अनुषंगाने प्राप्त अभिमतांचे अवलोकन करता, शासनाद्वारे किंवा शासनाच्या वतीने उक्त लाभार्थी तथा वाटपग्रही यांना शासकीय जमिन तथा स्थावर मालमत्ता भाडेपट्ट्याने किंवा अन्य प्रकारे हस्तांतरीत तथा करताना, शासनाचा प्रतिनिधी किंवा संबंधित जिल्हाधिकारी आणि लाभार्थी तथा वाटपग्रही यांच्या दरम्यान निष्पादित होणाऱ्या/ झालेल्या दस्ताची दुय्यम निबंधकाकडे नोंदणी करणे आवश्यक आहे किंवा कसे? तसेच, अशा स्थावर मिळकतीच्या हस्तांतरण दस्तावर मुद्रांक अधिनियमाच्या तरतूदीनुसार मुद्रांक शुल्क देय ठरते किंवा कसे? याबाबत, नव्याने शासन परिपत्रक निर्गमित करुन त्याद्वारे स्पष्टीकरणात्मक मार्गदर्शक सूचना देण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

शासन परिपत्रक:-

१. नोंदणी अधिनियमाच्या कलम १७ च्या पोट-कलम (१) च्या खंड (ड) मध्ये खालीलप्रमाणे नमुद करण्यात आले आहे:-

Section 17. Document of which registration is compulsory:-

- (1)(b):-other non-testamentary instruments which purport or operate, create, declare, assign, limit or extinguish, whether in present or in future any right, title or interest, whether vested or contingent, of the value of one hundred rupees and upwards, to or in immovable property;
- (1)(d):-leases of immovable property from year to year, or for any term exceeding one year, or reserving a yearly rent;

तर, नोंदणी अधिनियमाच्या कलम १० च्या पोट-कलम (१) च्या खंड (ड) मध्ये खालीलप्रमाणे नमुद करण्यात आले आहे:-

Section 90. Exemption of certain documents executed by or in favour of Government:-

- 1(d):-sanads,inam, title-deeds and the documents purporting to be or to evidence grants or assignments by Government of land or of any interest in land;
२. याशिवाय, महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमास जोडलेल्या अनुसूची-१ च्या अनुच्छेदांमध्ये चल किंवा अचल तथा स्थावर मिळकतीच्या तसेच अन्य प्रकारच्या हस्तांतरण दस्तावर देय होणाऱ्या मुद्रांक शुल्काबाबत तरतूदी विहित करण्यात आल्या आहेत.
३. त्यानुषंगाने, शासनाचा प्रतिनिधी किंवा संबंधित जिल्हाधिकारी आणि लाभार्थी तथा वाटपग्रही यांच्या दरम्यान निष्पादित होणाऱ्या/ झालेल्या दस्ताची दुय्यम निबंधकाकडे नोंदणी करणे आवश्यक आहे किंवा कसे? तसेच, अशा स्थावर मिळकतीच्या हस्तांतरण दस्तावर मुद्रांक अधिनियमाच्या तरतूदीनुसार मुद्रांक शुल्क देय ठरते किंवा कसे? याबाबत विधी व न्याय विभागाने खालीलप्रमाणे अभिमत व्यक्त केले आहे:-

- 1) Considering the provisions in Section 17 and 90 of the Registration Act, 1908, the earlier Lease Deed dated 19 October 1991 may fall within the description in Section 90(1) (d) of the Registration Act, 1908 and would, therefore, be exempted from registration. For the same reason, the amendment made to any of the terms of the original Lease Deed may also be wholly exempted from registration by Section 90 (1) (d) of the Registration Act, 1908, even if both are treated as a lease deed.
- 2) The first para on page 8 of the Amendment to Lease Deed states that the stamp duty in respect of the Deed and its duplicate shall be borne and paid by the Company. Since this is the condition put by the Government and accepted by the Company while executing the Amendment Lease Deed, the same is binding upon both the parties i.e. Company and the Government. Therefore, there is no hindrance in saying that the Amendment to Lease requires the applicable stamp duty.
४. सबब, प्रस्तावनेमध्ये तसेच वर नमुद वस्तुस्थितीचे अवलोकन करता, शासकीय जमिनी भाडेपट्ट्याने/कब्जेहक्काने देताना अथवा भाडेपट्ट्याचे नुकनीकरण करताना, करावयाचा करारनामा दस्त मुंबई मुद्रांक अधिनियम, १९५८ नुसार निष्पादित करणे बंधनकारक करण्याबाबत महसूल व वन विभागामार्फत निर्गमित करण्यात आलेले संदर्भाधीन शासन परिपत्रक क्र.संकीर्ण-०५/२००६/प्र.क्र.४३/ज-१, दि.३१ ऑक्टोबर, २००६ अधिक्रमित करुन, महाराष्ट्र शासन, या परिपत्रकाद्वारे, “शासनाद्वारे किंवा शासनाच्या वतीने शासकीय जमिन तथा स्थावर मालमत्ता भाडेपट्ट्याने किंवा अन्य प्रकारे लाभार्थ्याला हस्तांतरीत करताना ‘शासन किंवा संबंधित जिल्हाधिकारी आणि वाटपग्रही यांच्या दरम्यान’ निष्पादित होणाऱ्या हस्तांतरण दस्ताची संबंधित दुय्यम निबंधकाकडे नोंदणी करणे आवश्यक आहे किंवा कसे? तसेच, अशा स्थावर मिळकतीच्या हस्तांतरण दस्तावर मुद्रांक अधिनियमाच्या तरतूदीनुसार मुद्रांक शुल्क देय ठरते किंवा कसे?” याच्या अनुषंगाने खालीलप्रमाणे नव्याने स्पष्टीकरणात्मक सुचना निर्गमित करण्यात येत आहेत:-

“ज्याअर्थी, रु.१००/-किंवा त्यापेक्षा अधिक मुल्य असलेल्या स्थावर मिळकतीच्या हस्तांतरणाबाबतच्या दस्ताची तसेच वर्षानुवर्षे किंवा १ वर्षापेक्षा जास्त कालावधीकरीता भाडेपट्ट्याने देण्यात येणाऱ्या स्थावर

मिळकतीबाबतच्या भाडेपट्ट्याच्या दस्ताची उक्त मिळकत ज्याटिकाणी स्थित आहे त्या ठिकाणच्या संबंधित दुय्यम निबंधकाकडे नोंदणी करणे नोंदणी अधिनियमाच्या कलम १७ च्या पोट-कलम १ च्या खंड (ड) नुसार अनिवार्य आहे.

आणि ज्याअर्थी, असा दस्त हा शासनाद्वारे किंवा शासनाच्या वतीने निष्पादित करण्यात येत असल्याने, अशा दस्ताला नोंदणी अधिनियमाच्याच कलम १० च्या पोट-कलम १ च्या खंड (ड) च्या तरतूदीनुसार अनिवार्य नोंदणी करण्यापासून सुट देण्यात आली आहे.

आणि ज्याअर्थी, महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमास जोडलेल्या अनुसूची-१ च्या अनुच्छेदांमध्ये चल किंवा अचल तथा स्थावर मिळकतीबाबत निष्पादित होणाऱ्या हस्तांतरण दस्तांवर देय होणाऱ्या मुद्रांक शुल्काबाबत तरतूदी विहित करण्यात आल्या आहेत.

त्याअर्थी आता, शासनाद्वारे किंवा शासनाच्या वतीने शासकीय जमिन तथा स्थावर मालमत्ता भाडेपट्ट्याने किंवा अन्य प्रकारे लाभार्थ्याला हस्तांतरीत करताना, 'शासन किंवा संबंधित जिल्हाधिकारी आणि वाटपग्रही यांच्या दरम्यान' निष्पादित होणाऱ्या हस्तांतरण दस्ताची उक्त मिळकत ज्याटिकाणी स्थित आहे त्या ठिकाणच्या संबंधित दुय्यम निबंधकाकडे नोंदणी करण्याच्या अनुषंगाने नोंदणी अधिनियमाच्या कलम १० च्या पोट-कलम १ च्या खंड (ड) ची तरतूद लागू होते. तसेच, असा दस्त हा स्थावर मिळकतीच्या हस्तांतरणाबाबत असल्याने अशा दस्ताला यथोचित मुद्रांक शुल्क आकारणी करण्याकरीता महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमास जोडलेल्या अनुसूची-१ मधील अनुच्छेदाच्या तरतूदी लागू होतात."

५. त्यानुषंगाने खालीलप्रमाणे कार्यवाही करण्याच्या सूचना देण्यात येत आहेत:-

- (१) शासनाद्वारे किंवा शासनाच्या वतीने शासकीय जमिन तथा स्थावर मालमत्ता भाडेपट्ट्याने किंवा अन्य प्रकारे लाभार्थ्याला हस्तांतरीत करताना, 'शासन किंवा संबंधित जिल्हाधिकारी (ज्याचा उल्लेख यात यापुढे 'उक्त शासकीय यंत्रणा' असा करण्यात आला आहे) आणि वाटपग्रही' यांच्या दरम्यान निष्पादित होणाऱ्या हस्तांतरण दस्ताची (ज्याचा उल्लेख यात यापुढे 'उक्त हस्तांतरण दस्त' असा करण्यात आला आहे) उक्त मिळकत ज्याटिकाणी स्थित आहे त्या ठिकाणच्या संबंधित दुय्यम निबंधकाकडे नोंदणी करण्याची आवश्यकता नाही.
- (२) तथापि, उक्त हस्तांतरण दस्तावर महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमास जोडलेल्या अनुसूची-१ मधील अनुच्छेदानुसार यथोचित मुद्रांक शुल्क वसूल करणे क्रमप्राप्त आहे.
- (३) उक्त हस्तांतरण दस्तावर, उक्त हस्तांतरण दस्त निष्पादित करणाऱ्या संबंधित 'लाभार्थी तथा वाटपग्रही' याने यथोचित मुद्रांक शुल्क शासनखाती भरले असल्याची खातरजमा संबंधित जिल्हाधिकारी किंवा पक्षकार असलेल्या संबंधित शासकीय यंत्रणेने करावी.
- (४) उक्त हस्तांतरण दस्तावर, उक्त हस्तांतरण दस्त निष्पादित करणाऱ्या संबंधित 'लाभार्थी तथा वाटपग्रही' याने यथोचित मुद्रांक शुल्क शासनखाती भरले आहे किंवा नाही? याबाबत खातरजमा करण्यासाठी उक्त दस्त हा संबंधित जिल्हाधिकारी किंवा पक्षकार असलेल्या संबंधित शासकीय यंत्रणेने महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाच्या कलम ३३ खाली अवरुद्ध करून संबंधित सह जिल्हा निबंधक (वर्ग-१) तथा/किंवा मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांच्याकडे तात्काळ अभिनिर्णयाकरीता दाखल करावा.
- (५) संबंधित जिल्हाधिकारी किंवा पक्षकार असलेल्या संबंधित शासकीय यंत्रणेकडून उक्त हस्तांतरण दस्त प्राप्त झाल्यानंतर संबंधित सह जिल्हा निबंधक (वर्ग-१) तथा/किंवा मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनी उक्त हस्तांतरण दस्त त्यांना प्राप्त झाल्यानंतर ३० दिवसांच्या आत महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाच्या प्रचलित तरतूदीनुसार उक्त दस्तामध्ये नमुद मिळकतीचे मुल्यांकन करून मुद्रांक शुल्काचे (दंडासह, लागू असल्यास) निर्धारण तथा आकारणी करून संबंधित लाभार्थी तथा वाटपग्रही यांचे नावे आवश्यकतेनुसार डिमांड तथा मागणीची नोटीस निर्गमित करावी आणि त्याची एक प्रत संबंधित शासकीय यंत्रणेला चिन्हांकित करावी.

- (६) संबंधित सह जिल्हा निबंधक (वर्ग-१) तथा/किंवा मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनी काढलेली मागणीची नोटीस मिळाल्याच्या दिनांकापासून ६० दिवसांच्या कालावधीच्या आत निर्धारित मुद्रांक शुल्काची (दंडासह, लागू असल्यास) रक्कम संबंधित लाभार्थी तथा वाटपग्रही याच्याकडून शासनखाती भरून घेण्याची कार्यवाही संबंधित शासकीय यंत्रणेने पार पाडावी. अन्यथा, संबंधित लाभार्थी तथा वाटपग्रही यांचेकडून उक्त रक्कम वसूल करण्याकरीता महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाच्या तसेच अन्य प्रचलित कायद्याच्या तरतूदींचा वापर करण्यात यावा.
- (७) उक्त हस्तांतरण दस्तावर, उक्त हस्तांतरण दस्त निष्पादित करणाऱ्या संबंधित 'लाभार्थी तथा वाटपग्रही' याने यथोचित मुद्रांक शुल्क शासनखाती भरले असल्याची खात्री संबंधित जिल्हाधिकारी किंवा पक्षकार असलेल्या संबंधित शासकीय यंत्रणेने करावी. कोणत्याही परिस्थितीत शासनाच्या मुद्रांक शुल्करूपी महसूलाचे नुकसान होणार नाही, याची संबंधित जिल्हाधिकारी किंवा पक्षकार असलेल्या संबंधित शासकीय यंत्रणेने दक्षता घ्यावी.
- (८) सदर शासन परिपत्रक निर्गमित होण्याच्या दिनांकापूर्वी निष्पादित झालेल्या उक्त हस्तांतरण दस्तावर देय असलेल्या मुद्रांक शुल्काची आणि त्यावरील दंडाची (लागू असल्यास) वसुली करण्याची कार्यवाही ही संबंधित जिल्हाधिकारी किंवा पक्षकार असलेल्या संबंधित शासकीय यंत्रणेने यांनी सदर परिपत्रक निर्गमित झाल्याच्या दिनांकापासून जास्तीत जास्त ६ महिन्यांच्या कालावधीत पूर्ण करून त्याचा अनुपालनात्मक अहवाल नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे मार्फत शासनास सादर करावा.
- (९) नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांनी वर नमुद सुचनांनुसार कार्यवाही केली जात असल्याबाबत संबंधित सह जिल्हा निबंधक (वर्ग-१) तथा/किंवा मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांचेमार्फत नियमित आढावा घ्यावा.
६. सदर परिपत्रक हे, विधी व न्याय विभागाच्या अनौ. संदर्भ क्र.६४७/दिवाणी ७७०/गोपनीय /“अ”-शाखा, दि.११ सप्टेंबर, २०१९ अन्वये प्राप्त अभिमत आणि वित्त विभाग अनौ.सं.क्र.१७२/२०२०, दि.१९ जून, २०२० अन्वये प्राप्त सहमतीच्या अनुषंगाने निर्गमित करण्यात येत आहे.
- सदर शासन परिपत्रक महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेतांक २०२०१२२४१२३२१८३८१९ असा आहे. हे परिपत्रक डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.
- महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

(प्रितमकुमार जावळे)
कार्यासन अधिकारी, महाराष्ट्र शासन

प्रत,

१. मा.राज्यपाल महोदय, महाराष्ट्र राज्य यांचे सचिव, राजभवन, मुंबई
२. मा.मुख्यमंत्री महोदयांचे अपर मुख्य सचिव/प्रधान सचिव/सचिव, मंत्रालय, मुंबई
३. सर्व मा.मंत्री/राज्यमंत्री यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई
४. मा.सभापती, विधानपरिषद यांचे खाजगी सचिव, विधानभवन, मुंबई
५. मा.अध्यक्ष, विधानसभा यांचे खाजगी सचिव, विधानभवन, मुंबई

६. मा.विरोधी पक्षनेता, विधानसभा/विधानपरिषद यांचे खाजगी सचिव, विधानभवन, मुंबई
७. मा.मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन, मंत्रालय, मुंबई
८. सर्व अपर मुख्य सचिव/प्रधान सचिव/सचिव, मंत्रालय, मुंबई यांना विनंती की, त्यांनी सदर शासन परिपत्रक हे त्यांच्या अधिनस्त सर्व क्षेत्रिय यंत्रणांच्या अवलोकनार्थ तथा उचित कार्यवाहीकरीता पाठवुन सदर परिपत्रकामध्ये नमुद हस्तांतरण दस्तावरील मुद्रांक शुल्क शासनखाती जमा होईल याबाबत निश्चिती करण्याचे निर्देशित करण्याची विनंती आहे.
९. सर्व विभागीय आयुक्त
१०. जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक भूमि अभिलेख, महाराष्ट्र राज्य, पुणे
११. नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे
१२. सर्व जिल्हाधिकारी
१३. अपर मुद्रांक नियंत्रक, प्रधान मुद्रांक कार्यालय, मुंबई
१४. महालेखापाल-१ व २ (मुंबई/नागपूर), महाराष्ट्र राज्य
१५. सर्व जिल्हा कोषागार अधिकारी
१६. सर्व महानगरपालिका आयुक्त
१७. सर्व नगरपालिका/नगर परिषद, मुख्याधिकारी
१८. सर्व नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक (विभागीय कार्यालये)
१९. निवडनस्ती, कार्यासन म-१, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई